PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

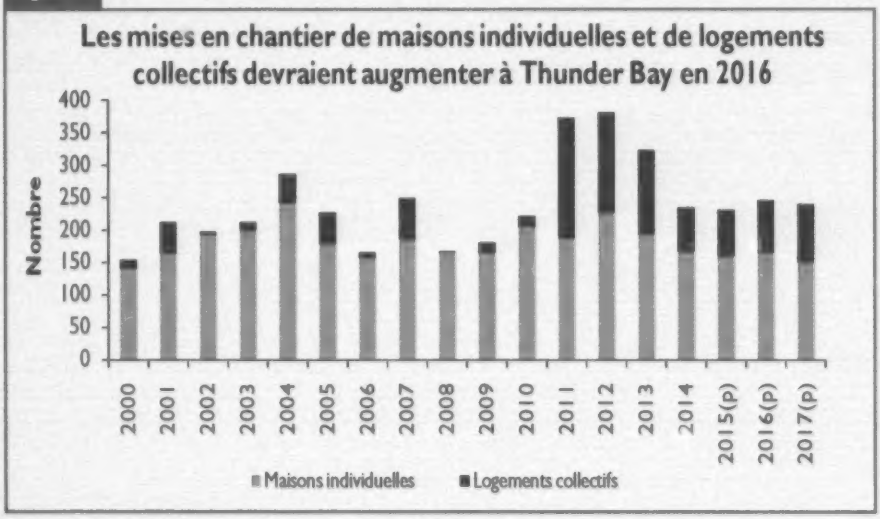
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Les ventes de logements existants croîtront légèrement en 2015, puis diminueront en 2016 et en 2017.
- Le marché de la revente devrait être équilibré en 2016.
- L'emploi poursuivra son recul en 2015 et durant les deux années suivantes.
- Le total des mises en chantier d'habitations diminuera en 2015 et augmentera en 2016, de telle sorte qu'il restera égal à la modeste moyenne des 15 dernières années.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs devraient augmenter à Thunder Bay en 2016



(p) prévisions de la SCHL
Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : activité stable
3 Marché de la revente : marché vendeur en voie de devenir équilibré
5 Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera en 2015
5 Dégradation de l'emploi à Thunder Bay durant la période de prévision
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévision
8 Resumé des prévisions

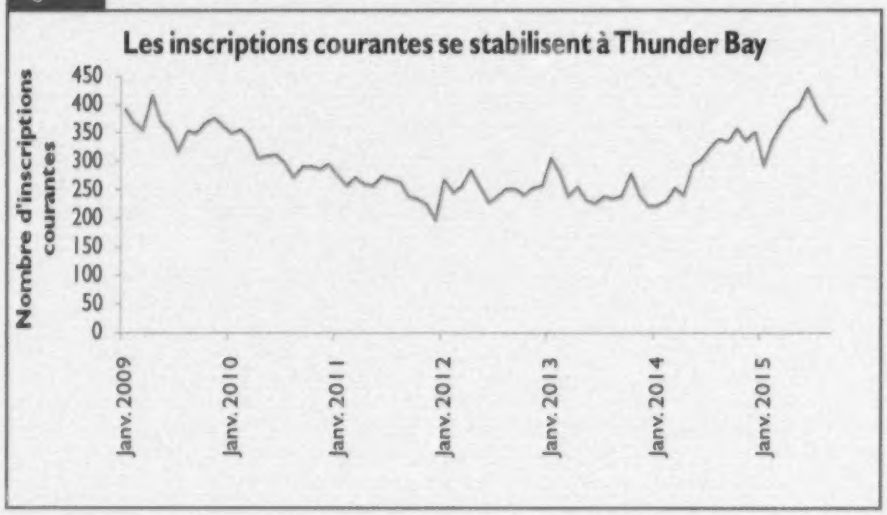
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : activité stable

Après avoir été languissante au premier trimestre, la construction de maisons individuelles s'est ranimée à Thunder Bay durant les cinq mois suivants, si bien que le cumul annuel des mises en chantier dépasse de 9,5 % celui de la période correspondante en 2014. Le stock d'unités achevées et inoccupées demeure élevé, à un niveau inégalé depuis le début des années 2000. Les mises en chantier devraient diminuer graduellement dans ce segment pendant le reste de 2015 pour finir l'année à 160, soit 5 % de moins que les 168 maisons commencées en 2014. Les permis de construire délivrés de janvier à la fin d'août, un indicateur de l'activité future, montrent déjà qu'un ralentissement est imminent. Les mises en chantier devraient afficher une légère hausse en 2016 et atteindre le total de 165, alors que s'achèvera la réalisation d'un lotissement attrayant dans le nord de la ville. Le repli de l'emploi, causé par le ralentissement marqué de l'activité minière dans la région, a été un facteur important dans la contraction de la demande de logements, surtout sur le marché de la revente, mais aussi sur celui des maisons individuelles neuves, et il le restera jusqu'en 2017. La faiblesse des prix des matières premières non énergétiques est à l'origine de la léthargie de l'emploi dans le Nord-Ouest ontarien cette année. Les mises en chantier de maisons individuelles reculeront à 150 en 2017. En outre, l'augmentation de l'offre sur le marché de la revente, en particulier d'habitations chères, a contribué à réduire la demande de maisons neuves et continuera de le faire.

Figure 2



Source : chambre immobilière de Thunder Bay
Les données portent uniquement sur les ventes des districts 1 et 2 et sont désaisonnalisées.

Les petits ensembles de logements collectifs demeurent populaires. Les constructeurs répondent à la demande locative sans cesse grandissante et aux exigences d'abordabilité des propriétaires-occupants qui leur font préférer les maisons en rangée et les appartements en copropriété. À la fin d'août, 45 logements collectifs

Figure 3

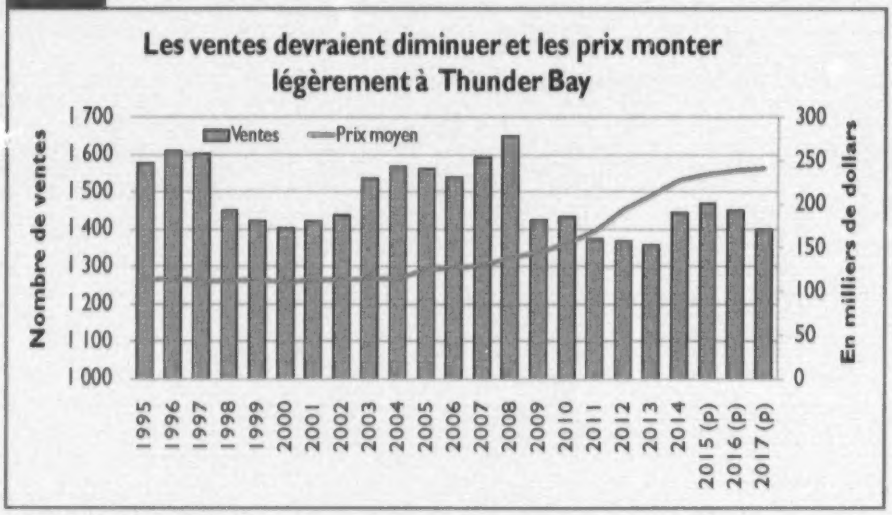
Source : Chambre immobilière de Thunder Bay
Les données portent uniquement sur les ventes des districts 1 et 2.

avaient été commencés, ce qui représente un bond de 32,4 % par rapport aux 34 mises en chantier des huit premiers mois de 2014. Dans ce segment, la construction avait descendu à 66 unités l'an passé après trois années d'activité vigoureuse; elle se redressera en 2015 pour atteindre 70 logements, et elle poursuivra sa progression en ajoutant 10 unités en 2016 et en 2017. La population n'augmentera pas, car l'accroissement naturel restera négatif et, selon les prévisions, l'afflux migratoire sera faible. Toutefois, on assistera à une certaine croissance du nombre de ménages, leur taille rapetissant. Ce sont d'ordinaire les personnes âgées et les étudiants qui forment les plus petits ménages. La taille des ménages continuera de diminuer à Thunder Bay, puisque des personnes âgées continueront de venir s'installer dans l'agglomération en provenance des régions environnantes. En outre, de plus en plus d'habitants de Thunder Bay qui ne sont ni des personnes âgées ni des étudiants vivent seuls, ce qui contribue à la réduction de la taille des ménages.

La faiblesse du dollar canadien favorisera les entreprises du Nord-Ouest ontarien qui font de l'exportation. Le secteur des produits forestiers, et en particulier la branche de production du bois de construction de dimensions standard, profiterait le plus de tout nouveau recul du dollar canadien, ce qui aurait des répercussions bénéfiques sur l'économie locale. Un dollar faible décourage les achats hors du pays tout en attirant les touristes étrangers dans la région. Cela devrait stimuler le commerce de détail dans la RMR,

Figure 4

Les ventes devraient diminuer et les prix monter légèrement à Thunder Bay



(p) prévisions de la SCHL
Source : chambre immobilière de Thunder Bay; les données portent uniquement sur les ventes des districts 1 et 2.

sans parler de l'hôtellerie et du divertissement.

Après s'être replié de 5,8 % en 2014, le prix moyen des habitations neuves se redresse en 2015. Il affichait un rebond de 4,7 % en cumul annuel jusqu'à la fin d'août, et il se stabilisera pour terminer l'année 4,0 % au-dessus du niveau de 2014. Le prix moyen gagnera encore 4 % en 2016 en raison de la hausse des coûts de construction, puis augmentera de 2 % seulement en 2017. L'ascension des prix sera freinée par la concurrence de l'offre croissante de logements existants haut de gamme.

Marché de la revente : marché vendeur[1] en voie de devenir équilibré

Les ventes de logements existants augmenteront de 1,9 % cette année, puis reculeront de 1,4 % en 2106 et de 3,4 % en 2017. Le nombre désaisonnalisé des transactions a atteint un maximum en juin dernier et s'est mis à baisser en juillet et en août, car la conjoncture économique de Thunder Bay ne favorisait pas une demande soutenue sur le marché de l'existant. Néanmoins, les mois d'avril, mai et juin de cette année ont été les plus vigoureux depuis le deuxième trimestre de 2008. Même juillet a enregistré une augmentation en glissement annuel, tandis qu'en août les ventes ont sensiblement baissé. La hausse des inscriptions nouvelles et courantes a contribué à cet accroissement d'activité, que le repli de l'emploi ne laissait pas prévoir. La longue période de marché vendeur, marquée par une pénurie d'inscriptions, avait mis sur la touche beaucoup d'acheteurs potentiels. Il est certainement possible que

[1] À Thunder Bay, le marché de la revente est considéré comme équilibré quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre 45 et 60 %. Il favorise les vendeurs quand ce rapport dépasse 60 %, et les acheteurs quand il est inférieur à 45 %.

l'augmentation des inscriptions ait ramené certains d'entre eux sur le marché.

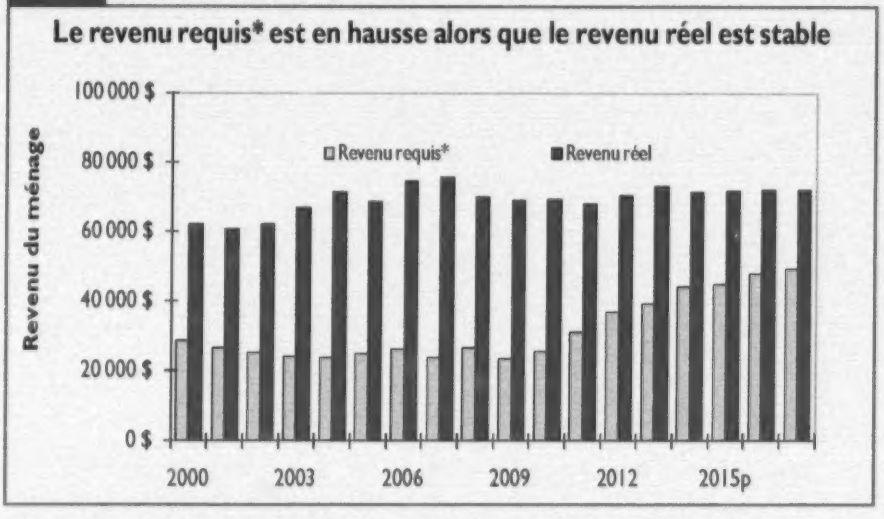
Les taux hypothécaires, dont la faiblesse favorise le secteur de l'habitation, devraient demeurer stables au moins jusqu'à la fin de 2016. La dégradation de l'emploi neutralisera tout effet positif que pourraient avoir les bas taux hypothécaires. Certes, l'exploitation de nouvelles mines dans la région en 2016 et en 2017 commencera à stimuler l'économie régionale et celle de Thunder Bay en particulier, mais cela ne suffira pas à stopper l'érosion de l'emploi global.

Les inscriptions continuent à retenir l'attention en 2015, leur nombre n'ayant jamais été aussi élevé depuis 2008. En août dernier, la chambre immobilière de Thunder Bay, secteurs 1 et 2, comptait 472 inscriptions courantes, soit 170 de plus qu'en août 2013. Le marché de la revente s'est regarni au cours des deux dernières années, ce qui est illustré par la baisse du nombre de logements vendus pour un montant égal ou supérieur au prix demandé ainsi que du rapport prix de vente-prix d'inscription. Le délai de vente s'allonge également, un autre signe que le marché gagne en équilibre.

Les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et qui sont à la recherche d'un logement plus petit ont engendré une certaine demande refoulée d'appartements en copropriété neufs. L'achèvement de deux nouveaux ensembles de copropriétés a aidé à satisfaire cette demande et a fait croître les inscriptions. Les prix des logements existants ont beaucoup augmenté pendant les cinq années de marché vendeur et cela a incité plus de ménages sans enfants à la maison qui sont à la recherche d'un logement à louer ou d'un autre type d'habitation à mettre leur propriété en vente.

Figure 5

Le revenu requis* est en hausse alors que le revenu réel est stable



Sources : SCHL, adaptation des données de la chambre immobilière de Thunder Bay, Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, Enquête sur la population active)
p = prévision de la SCHL.
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Après avoir gagné 21 % en 2014, les nouvelles inscriptions ont bondi de 13 % depuis le début de l'année, mais leur croissance semble se ralentir. Elle sera de 11,1 % pour l'ensemble de 2015, puis descendra à 4,5 % en 2016. Notre analyse des inscriptions courantes par fourchettes de prix continue de montrer que le marché comprend un pourcentage élevé de propriétés haut de gamme. Selon les résultats récents de cette analyse pour les secteurs 1 et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay, environ 40 % des logements inscrits se vendent plus de 300 000 $. Selon des sources du secteur, il y a moins de propriétés inscrites se vendant entre 150 000 et 300 000 $, la fourchette susceptible d'attirer le plus les accédants à la propriété et les propriétaires qui désirent acquérir un logement d'un cran supérieur situé en bas de gamme. Ce segment peut aussi intéresser les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison qui sont à la recherche d'un logement plus petit.

L'accroissement des inscriptions, combiné à des ventes à peine plus nombreuses, a fait récemment baisser les rapports ventes-nouvelles inscriptions et ventes-inscriptions courantes, signe que le marché se dirige vers un meilleur équilibre. Qui plus est, l'analyse des inscriptions courantes montre clairement qu'il reste une offre ample d'habitations haut de gamme susceptibles de faire concurrence au marché du neuf au moins jusqu'en 2016. Il faut s'attendre à ce que le rapport ventes-nouvelles inscriptions descende à 67 % en 2015 et baisse encore en 2016 et en 2017 à mesure que le marché se rapprochera de l'équilibre.

Dans un marché qui ralentit, les prix gagneront 3 % en 2015, 2 % en 2016 et 1 % seulement en 2017. En août dernier, seulement 17 % des habitations vendues dans les secteurs 1 et 2 de la chambre immobilière l'ont été pour un montant égal ou supérieur au prix demandé. C'est le plus faible pourcentage de cette catégorie de ventes pour un mois d'août depuis que nous avons commencé à recueillir ces statistiques en 2009. Les surenchères, nombreuses à Thunder Bay au cours des quatre à cinq dernières années, cèdent la place à des conditions plus en harmonie avec un marché équilibré. Depuis le début de l'année, environ 25,5 % des ventes (252 des 990 habitations vendues) ont été conclues à un montant égal ou supérieur au prix demandé, bien moins que les 43,5 % relevés pour les huit premiers mois de 2014. Comme le marché de l'existant tend à s'équilibrer, nous prévoyons une légère baisse du pourcentage de cette catégorie de transactions.

La modeste hausse du prix moyen, supérieure à la progression des revenus, donne à penser que les acheteurs ont dû consacrer, durant les huit premiers mois de 2015, une part plus importante de leurs ressources à l'acquisition d'un logement et aux charges hypothécaires que pendant la période correspondante en 2014. L'abordabilité de l'accession à la propriété continue de diminuer à mesure qu'augmente le revenu nécessaire ou requis pour assumer une dette hypothécaire.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera en 2015

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée au printemps 2015 par la SCHL, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay était de 4,7 % en avril 2015, une hausse marquée par rapport aux 2,4 % relevés en avril 2014. L'augmentation des inscriptions d'habitations existantes à vendre a incité des locataires à accéder à la propriété l'an passé, ce qui a accru le nombre de logements vacants dans la RMR. En outre, la diminution de l'activité liée à l'exploitation minière à Thunder Bay et dans la région a encouragé un certain nombre de gens à aller s'installer ailleurs, ce qui a libéré d'autres logements locatifs dans le plus grand centre urbain du Nord-Ouest ontarien. Enfin, les 128 logements étudiants supplémentaires mis en location en septembre par le collège Confederation sont un autre facteur qui fera monter le taux d'inoccupation en 2015.

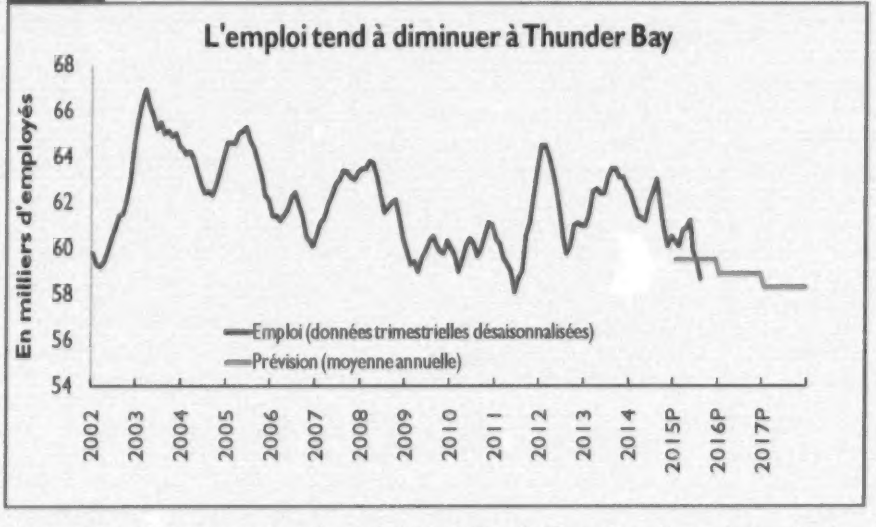
La SCHL s'attend à ce que la hausse du taux d'inoccupation ne soit que temporaire. Le taux se remettra à baisser en 2016, car les parents n'ayant plus d'enfants à la maison continueront de préférer les logements locatifs, l'afflux migratoire des ménages du Nord-Ouest ontarien se poursuivra et les étudiants étrangers s'inscriront au collège en nombre croissant.

En dépit de la hausse du taux d'inoccupation, les loyers progresseront tout de même de 3 % cette année, puis subiront une majoration de 0,5 % en 2016 et de 1,1 % en 2017.

Dégradation de l'emploi à Thunder Bay durant la période de prévision

L'emploi régresse à Thunder Bay depuis le sommet atteint au milieu de 2013. De janvier à la fin août, il dépassait d'à peu près 3 % son niveau des huit premiers mois de 2014. La faiblesse sous-jacente des prix des métaux précieux et communs est la principale cause du repli de l'emploi. L'exploration minière a pratiquement

Figure 6



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur la population active), P = prévision

cessé dans la région et les travaux de développement d'autres projets prometteurs ont ralenti ou ont été mis en attente. La mine d'or du district de Rainy River offre une lueur d'espoir. La phase de construction a débuté et emploie 500 travailleurs. Lors de la mise en production en 2017, 600 mineurs y travailleront. La date de mise en exploitation de la mine d'or du district de Kenora, près de Red Lake, a été reportée et l'annonce devrait maintenant en être faite au début de 2016. Une fois la production commencée, environ 300 mineurs devraient y travailler.

Les petites sociétés minières ont encore beaucoup de mal à trouver du capital de risque pour faire avancer leurs projets. Ce climat délétère a des incidences directes sur le secteur des fournitures et des services miniers de la RMR, secteur qui était encore en 2013 présenté comme un important moteur de croissance pour l'économie du Nord-Ouest ontarien.

Les prix du bois d'œuvre, de la pâte et du papier journal ont tous diminué en 2015. Seul celui du bois d'œuvre pourrait s'accroître en 2016 en raison de la reprise du marché américain de l'habitation et de la faiblesse du huard, qui favorise les fabricants canadiens. Les usines de bois de construction de dimensions standard que compte Thunder Bay bénéficieront de cette situation, tout comme celles du Nord-Ouest ontarien qui ont redémarré depuis un ou deux ans. Cependant, la capacité de cette industrie dans le Nord-Ouest de l'Ontario n'est qu'une fraction de ce qu'elle était il y a vingt ans. Enfin, le volume des marchandises expédiées à partir du port de Thunder Bay de janvier à août a presque égalé celui de la période correspondante en 2014, année exceptionnelle où les expéditions de céréales, en particulier, ont avoisiné des niveaux qui ne s'étaient pas vus depuis la fin des années 1990.

Dans d'autres secteurs de l'économie, on attend l'arrivée de nouveaux commerces en 2015 et en 2016. De même, l'ouverture de deux hôtels est projetée pour 2016 2017. D'une manière générale, des efforts sont faits pour tirer le maximum de la situation géographique de Thunder Bay : le port le plus occidental de la voie maritime du Saint Laurent, situé le long d'une route Transcanadienne en constante amélioration et à proximité des innombrables ressources naturelles du Nord-Ouest ontarien.

Dans ce contexte, il est probable que, après une baisse de 2,1 % en 2014, l'emploi reculera encore de 3,3 % en 2015, puis de 1 % en 2016 et en 2017. Le solde migratoire aura donc du mal à être positif pendant la période visée par les prévisions. La migration infraprovinciale devrait néanmoins l'être, car le nombre de personnes des régions environnantes venant s'installer à Thunder Bay devrait dépasser celui des habitants de la RMR déménageant ailleurs en Ontario. Selon l'Enquête sur la population active menée par Statistique Canada, en 2015 l'emploi a diminué davantage dans le secteur des services que dans celui de la production de biens. Plus précisément, des postes ont été perdus principalement dans les branches d'activité du commerce, de l'hébergement, de la restauration, des services professionnels, scientifiques et techniques, du transport et de l'entreposage.

La croissance de la population active demeure négative, une situation qui a plus d'impact que les pertes d'emplois, de sorte que le taux de chômage a touché des creux historiques. Le taux de chômage a été en moyenne de 4,5 % en 2014. Cette année et l'an prochain, il atteindra 5,0 %, puis montera à 5,4 % en 2017. Un taux de chômage bas est souvent perçu comme une bonne chose pour l'économie, mais il faut le voir dans son contexte pour en comprendre la véritable signification. Dans le cas présent, il se trouve conjugué avec une décroissance de la population active et cela pourrait constituer un frein à l'expansion de l'économie.

En 2014, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est repliée à peu près au rythme de l'emploi. Depuis le début de 2015, même si elle progresse très peu, elle a au moins gagné 0,4 % par rapport à son niveau des huit premiers mois de l'an passé. Avant 2014, Thunder Bay a connu cinq années de croissance relativement vigoureuse. Le ralentissement du secteur minier est vu comme une cause importante du repli de l'emploi et des salaires. Par contre, la récente vigueur du secteur de la production de biens aide à soutenir la rémunération hebdomadaire moyenne. Celle-ci s'accroîtra de 0,5 % cette année, puis connaîtra une petite augmentation de 0,3 % en 2016 et de 0,1 % en 2017.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient se mettre à augmenter modérément vers la fin de 2016

Les taux hypothécaires devraient rester proches de leurs niveaux actuels et soutenir la demande de logements. Cependant, de concert avec les prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce qu'ils se mettent à monter modérément vers la fin de 2016, ce qui affaiblira un peu l'activité des marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an devrait osciller entre 2,60 et 3,30 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,10 et 5,20 %. En 2016, le taux des prêts de un an devrait se situer entre 3,00 et 3,80 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 4,70 et 6,00 %. En 2017, ces deux taux devraient se trouver dans les fourchettes suivantes : entre 3,90 et 4,80 % pour les prêts de un an, entre 5,10 et 6,50 % pour les prêts de cinq ans.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2015	2,90
	Changement de 2014 T3	-0,24
	2014	3,14
	2015 (P)	2,60 - 3,30
	2016 (P)	3,00 - 3,80
	2017 (P)	3,90 - 4,80
5 ans	T3 2015	4,65
	Changement de 2014 T3	-0,14
	2014	4,88
	2015 (P)	4,10 - 5,20
	2016 (P)	4,70 - 6,00
	2017 (P)	5,10 - 6,50

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2015

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement en 2016, ce qui contribuera à ralentir la demande d'habitations.
Emploi	La dégradation de l'emploi depuis le début de 2015 est en majeure partie attribuable aux services miniers et aux activités connexes. Cette situation devrait se poursuivre en 2016 et en 2017.
Revenus	Suivant l'évolution de l'emploi, la rémunération hebdomadaire moyenne continue de diminuer faiblement.
Population	Le solde migratoire est positif pour la quatrième année d'affilée, condition indispensable à la croissance démographique, puisqu'il y a chaque année plus de décès que de naissances.
Marché de la revente	En raison de l'accroissement des inscriptions et du repli de la demande, le marché actuellement favorable aux vendeurs se rapprochera de l'équilibre en 2016, ce qui freinera la croissance des prix pendant la période visée par les prévisions.

Risques associés aux prévisions

Risques favorables

- Si la demande intérieure était plus forte que prévu aux États-Unis, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.
- Une hausse possible des cours pétroliers découlant de l'augmentation prévue de la demande de pétrole due à une activité économique accrue à l'échelle mondiale et à une croissance de l'offre pétrolière limitée par la réduction des investissements dans de nouvelles capacités de production.

Risques défavorables

- Un ralentissement plus généralisé de la croissance économique en Chine nuirait au Canada car il affaiblirait la demande d'exportations canadiennes et ferait baisser les exportations de produits de base.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables à une correction éventuelle. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	227	193	168	160	-4,8	165	3,1	150	-9,1
Logements collectifs	153	131	66	70	6,1	80	14,3	90	12,5
Jumelés	6	4	8	10	25,0	10	0,0	10	0,0
Maisons en rangée	17	9	10	30	200,0	30	0,0	26	-13,3
Appartements	130	118	48	30	-37,5	40	33,3	54	35,0
Tous types de logement confondus	380	324	234	230	-1,7	245	6,5	240	-2,0
Prix moyen ($)									
Logements individuels	355 385	432 019	407 161	423 447	4,0	440 385	4,0	449 193	2,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	329 900	429 900	379 900	381 932	0,5	385 751	1,0	387 680	0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,3	0,9	0,4	0,5	-	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 367	1 357	1 443	1 470	1,9	1 450	-1,4	1 400	-3,4
Nouvelles inscriptions MLS®	1 631	1 634	1 981	2 200	11,1	2 300	4,5	2 400	4,3
Prix MLS® moyen ($)	194 123	210 234	227 262	234 000	3,0	238 600	2,0	241 000	1,0
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	2,6	2,3	4,0	1,7	3,5	-0,5	3,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	818	858	888	915	3,0	920	0,5	930	1,1
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	61 800	62 800	61 500	59 500	-3,3	58 900	-1,0	58 300	-1,0
Croissance de l'emploi (%)	2,5	1,6	-2,1	-3,3	-	-1,0	-	-1,0	-
Taux de chômage (%)	5,5	6,1	5,2	5,0	-	5,0	-	5,4	-
Migration nette	273	165	126	50	-60,3	50	0,0	50	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

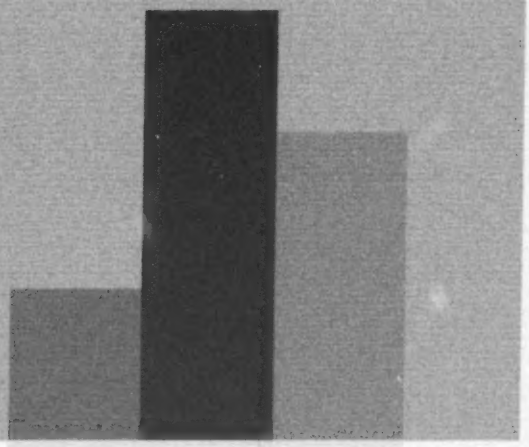
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

65722_2015_B02